

Erschwingliches Wohnen für alle!

Sechs-Punkte-Plan für eine neue Wohnungspolitik in Thüringen

„Es ist ständige Aufgabe des Freistaats, darauf hinzuwirken, dass in ausreichendem Maße angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Zur Verwirklichung dieses Staatsziels fördern das Land und seine Gebietskörperschaften die Erhaltung, den Bau und die Bereitstellung von Wohnraum im sozialen, genossenschaftlichen und privaten Bereich.“

(Artikel 15 der Verfassung des Freistaats Thüringen)

Warum wir die Wohnungspolitik in Thüringen neu aufstellen müssen

Der Verfassungsauftrag ist eindeutig: Land und Kommunen haben dafür zu sorgen, dass allen Thüringerinnen und Thüringern ein in Größe, Beschaffenheit und Preis angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Die Erreichung dieses Staatsziels wird durch aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gefährdet.

Die Durchschnittsmiete liegt in Thüringen bei rund 5,50 Euro. Aber wir haben auch einige Städte, in den Menschen mit durchschnittlichen oder geringen Einkommen kaum noch bezahlbare Wohnungen finden. In Jena, Erfurt und Weimar muss man im Schnitt bereits 7 Euro und mehr zahlen, Tendenz stark steigend. Zwischen 2008 und 2018 stiegen die Mieten in Thüringen um rund zehn Prozent, in Weimar aber um 37 und in Erfurt um 35 Prozent. Und für Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern werden dort heute schon Quadratmeterpreise von 10 Euro und mehr aufgerufen.

Das bringt immer mehr Mieterinnen und Mieter in finanzielle Nöte. Allgemein gilt eine Verwendung von mehr als 30 Prozent des Haushalteinkommens (netto) für das Wohnen als kritisch. In Thüringen gibt jeder vierte Haushalt gegenwärtig 30 Prozent oder mehr vom Einkommen für das Wohnen aus. Und einigen großen Städten sind es heute schon weit mehr Haushalte.

Steigende Mieten sind immer auch Folge eines zu geringen Wohnungsangebots. In Thüringen benötigen wir bis zum Jahr 2030 rund 40.000 zusätzliche Wohnungen. Davon entfallen allein auf Erfurt mehr als 13.000 Wohnungen.

Notwendig sind deshalb gesetzliche Regelungen, die diesen Entwicklungen sowohl kurzfristig Einhalt gebieten als auch mittelfristig zu einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum beitragen. Dazu dient dieser Sechs-Punkte-Plan.

Der Plan soll die gesellschaftliche Debatte um die Weiterentwicklung des sozialen Wohnungswesens in Thüringen befördern. Diese Diskussion soll in der kommenden Wahlperiode in die Gesetzgebung des Thüringer Landtags münden.

Ziel ist, ein Gesetz in Kraft zu setzen, das unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen und bundesrechtlichen Vorgaben ein umfassendes und wirksames Instrumentarium für eine optimale Versorgung der Menschen in Thüringen mit gutem und bezahlbarem Wohnraum gesetzlich verpflichtend und auf Dauer festschreibt.

6-Punkte-Plan „Erschwingliches Wohnen für alle!“

1. Mindestquoten für sozialen Wohnungsbau und Wohnungsbestand für alle Kommunen

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist seit 2008 um fast 60 Prozent gesunken. Der Hauptgrund für den Rückgang ist, dass im vergangenen Jahrzehnt deutlich weniger geförderte Wohnungen durch Neubau oder Modernisierung geschaffen wurden, als aus der Bindung gefallen sind. Die rot-rot-grüne Landesregierung steuert dieser Entwicklung seit 2014 mit der Förderung des sozialen Wohnungsbaus entgegen. Seither hat sich die negative Entwicklung deutlich abgeschwächt.

Zukünftig gilt es, die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen wieder zu erhöhen. Dazu wird eine verbindliche Sozialwohnungsquote von 30 Prozent für jede Kommune gesetzlich festgelegt.

Innerhalb des jeweiligen kommunalen Kontingents an Sozialwohnungen sind auch ausreichend Notfallwohnungen zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit bereit zu halten.

Die Kommunen können die Quote sowohl durch Neubau erfüllen als auch durch die Rekommunalisierung von privatem Wohnungsbestand.

2. Ausweitung der Bindungsfrist und Bestandsschutz für MieterInnen von Sozialwohnungen

Innerhalb der Bindungsfrist muss eine Sozialwohnung zu einem günstigen Mietpreis vermietet werden. Die Bindungsfrist für Sozialwohnungen in Thüringen wird auf 30 Jahre erhöht. Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnung, deren Bindungsfrist ausläuft, genießen Bestandsschutz für die bislang geltende Miete.

3. Verbot von Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit

Wohnungsräumungen aufgrund von Mietschulden führen häufig in die Obdachlosigkeit. Dies gilt es zu verhindern. Daher dürfen Räumungen nur noch dann durchgeführt werden, wenn angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird.

4. Schaffung einer Landeswohnungsbaugesellschaft

Zur Unterstützung der Kommunen beim sozialen Wohnungsbau errichtet das Land eine Landeswohnungsbaugesellschaft. Zu deren Aufgaben zählen die Errichtung von Wohnungen sowie die Hilfe bei Rekommunalisierungen.

5. Gesetzlicher Mietendeckel

Um die Mieterinnen und Mieter in den Kommunen oder Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt vor weiter steigenden Mieten schützen, werden die Mieten in diesen Gebieten auf dem derzeitigen Stand für fünf Jahre eingefroren. Voraussetzung ist Feststellung des für Wohnungswesen zuständigen Ministeriums, dass in diesen Kommunen oder Regionen eine entsprechend Artikel 15 Thüringer Verfassung ausreichende flächendeckende Versorgung mit angemessenem Wohnraum nicht gegeben ist.

In der Zeit, in der der Mietendeckel wirksam ist, sollen in den betroffenen Gemeinden in großer Zahl preiswerte Wohnungen durch die öffentliche Hand gebaut werden, wodurch sich der Wohnungsmarkt entspannen wird.

Der Mietendeckel lässt Mieterhöhungen nur noch in Höhe der Inflationsrate zu. Den Mieterinnen und Mieter wird außerdem das Recht eingeräumt werden, ihre Miete auf Mietpreisüberhöhung behördlich prüfen zu lassen. Im Falle einer zu hohen Miete, muss die Miete auf die zulässige Höhe abgesenkt und die bereits zu viel gezahlte Miete rückwirkend für drei Jahre erstattet werden. Auch bei Neuvermietungen genießen die Mieterinnen und Mieter Schutz vor zu hohen Mieten. Vermieter dürften bei Neuvermietungen nur die zuletzt vereinbarte Miete verlangen.

6. Regelungen gegen Zweckentfremdung

Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).

Als Zweckentfremdung gilt, wenn Wohnraum:

- zu mehr als 50 Prozent für gewerbliche Zwecke genutzt wird,
- mehr als insgesamt zwölf Wochen im Jahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird,
- länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht.

Handlungskompetenz des Landes

Mietrecht ist nach dem Grundgesetz Teil der so genannten konkurrierenden Gesetzgebung. D.h. wo der Bund von seinem Recht Gebrauch macht, können die Länder grundsätzlich keine Gesetze mehr erlassen (Art. 72 GG).

Hinsichtlich Mietpreisgestaltung ist der Bund in der Form, wie sie hier entworfen wird, noch nicht tätig geworden. Das bedeutet, die Länder dürfen eigenständig gesetzliche Regeln erlassen. Auch hinsichtlich der Gesetze zum Wohnungswesen - von der Zweckentfremdung bis hin zum sozialen Wohnungsbau - liegt seit der Föderalismusreform von 2006 die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist die Erzielung von finanziellen Überschüssen aus der Nutzung des Eigentums nach Art. 14 GG nur soweit geschützt, wie diese Erträge zum Erhalt des Eigentums benötigt werden. Darüber hinaus gehender Gewinn ist durch das Grundgesetz nicht gedeckt. Mehr noch: spekulativer Gebrauch von Eigentum mit eigentlich sozialer Funktion – wie z.B. Mietwohnungen – ist mit Blick auf die Sozialbindung des Eigentums sogar missbräuchlich und darf von der öffentlichen Hand unterbunden werden.

Zuletzt hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) diese Sichtweise in einem Beschluss vom 18. Juli 2019 (Az.: 1 BvL 1/18 u.a.) bekräftigt. Dort wurde das Instrument der Mietpreisbremse als Konkretisierung der Sozialbindung des Eigentums als verfassungsgemäß erklärt.

Mithin können die Länder sowohl entsprechende gesetzliche Grenzen bei der Mietpreisgestaltung einziehen als auch durch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu einer angemessenen

Wohnraumversorgung beitragen. Mehr noch: Bei entsprechend drängender Problemlage muss der Landesgesetzgeber sogar seine Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen, um seine Pflichten aus Art. 15 der Thüringer Verfassung zu erfüllen. Bei klar erkennbarer Wohnungsnot müssen das Land, aber auch Kreise und Kommunen aktiv werden.